

不動産業業況等調査結果（平成29年10月）

平成29年11月24日
一般財団法人 土地総合研究所

I. 不動産業の経営状況

不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査をもとに、平成29年10月1日現在の経営状況および3ヶ月後の経営の見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業（住宅地）」「ビル賃貸業」の3業種毎に不動産業業況指数を算定した（-100～+100、0が判断の分かれ目）。

「住宅・宅地分譲業」の現在の経営状況は、前回の調査時点から15.9ポイント悪化し、8.3ポイントとなった。19期連続でのプラス水準となったが、平成27年1月調査（4.0ポイント）以来11期ぶりに10ポイントを下回る水準となった。

「不動産流通業（住宅地）」の現在の経営状況は、前回の調査時点から10.5ポイント悪化し、-12.1ポイントとなった。7期連続でのマイナス水準となった。

「ビル賃貸業」の現在の経営状況は、前回の調査時点から4.4ポイント悪化し、2.1ポイントとなった。14期連続でのプラス水準となった。

3ヶ月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」は-6.7ポイント、「不動産流通業（住宅地）」は3.2ポイント、「ビル賃貸業」は-2.1ポイントとなった。

1. 不動産業業況指数

	今回調査時点 （平成29年10月1日現在）		前回調査時点 （平成29年7月1日現在）	
	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し	経営の状況	3ヶ月後の 経営の見通し
(1) 住宅・宅地分譲業	8.3	-6.7	24.2	-3.1
(2) 不動産流通業（住宅地）	-12.1	3.2	-1.6	-2.4
(3) ビル賃貸業	2.1	-2.1	6.5	-10.9

【指数の作成方法】

$$\{(良いとする回答数 \times 2 + やや良いとする回答数) - (やや悪いとする回答数 + 悪いとする回答数 \times 2)\} \div 2 \div \text{全回答者数} \times 100$$

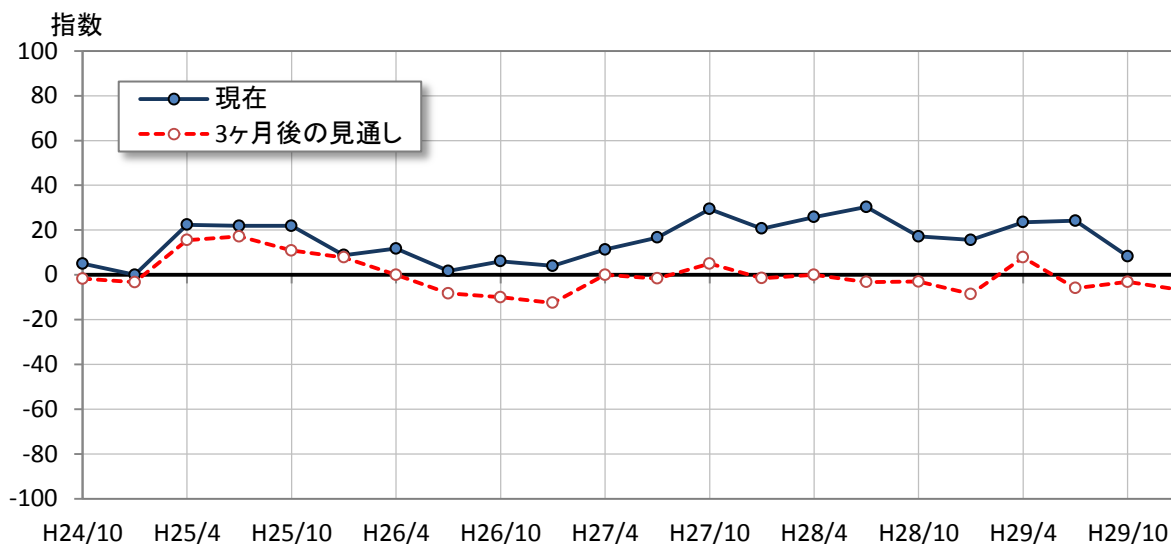
注. 「普通」、「変わらない」の回答は0として算定。

不動産業業況指数は、回答の全てが経営の状況を良いとする場合は+100、悪いとする場合は-100を示す。

2. 指数の推移

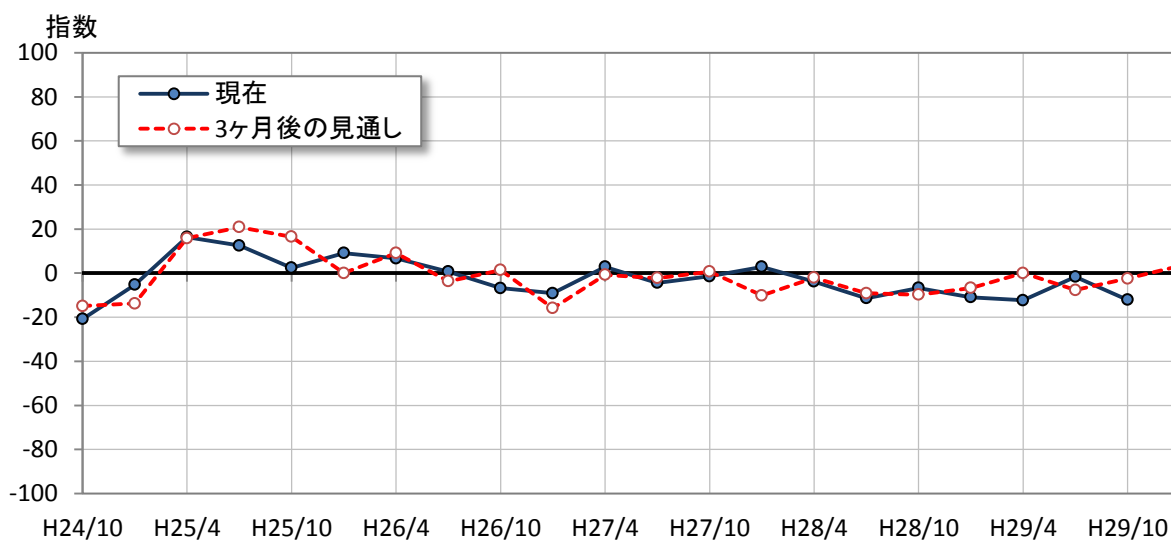
(1) 住宅・宅地分譲業

図表 I-1



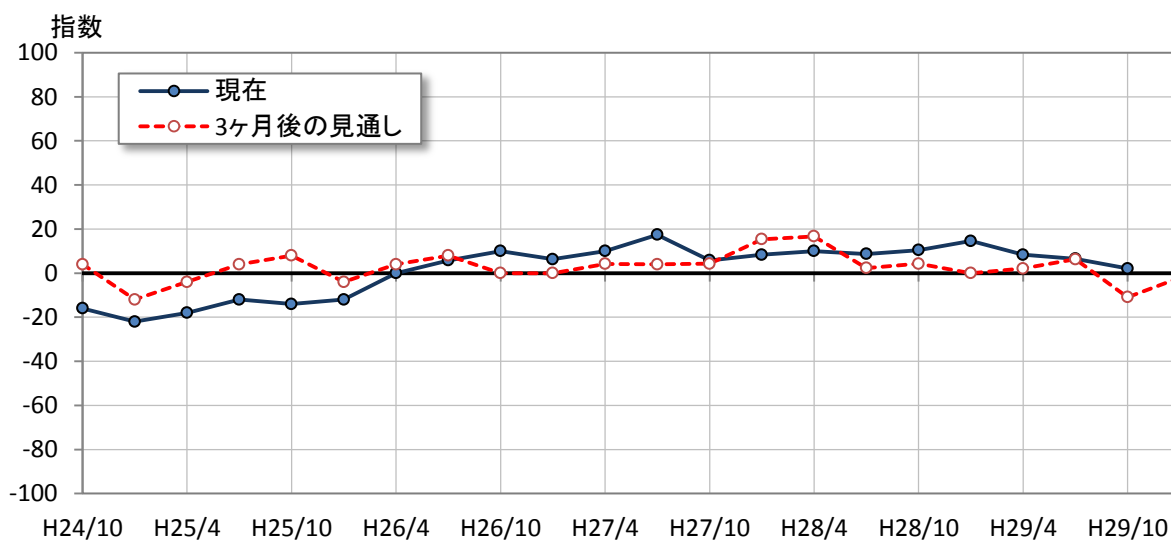
(2) 不動産流通業（住宅地）

図表 I-2



(3) ビル賃貸業

図表 I-3



II. 各調査結果

1. 住宅・宅地分譲業

「①用地取得件数」の指数は、前回から 1.4ポイント下落し -21.4ポイントとなった。8期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。

「②モデルルーム来場者数」の指数は、前回から 1.8ポイント上昇し -11.1ポイントとなった。6期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。

「③成約件数」の指数は、前回から 14.6ポイント下落し -24.2ポイントとなった。6期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。

「④在庫戸数」の指数は、前回から 3.6ポイント下落し 22.4ポイントとなった。平成21年4月調査以降35期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。

「⑤販売価格の動向」の指数は、前回から 0.4ポイント上昇し 37.9ポイントとなった。平成24年7月調査以降22期連続して上昇したとする回答が下落したとする回答を上回っている。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成29年10月1日現在)	前回調査時点 (平成29年7月1日現在)
①用地取得件数	-21.4	-20.0
②モデルルーム来場者数	-11.1	-12.9
③成約件数	-24.2	-9.6
④在庫戸数	22.4	26.0
⑤販売価格の動向	37.9	37.5

【各指数の作成方法】

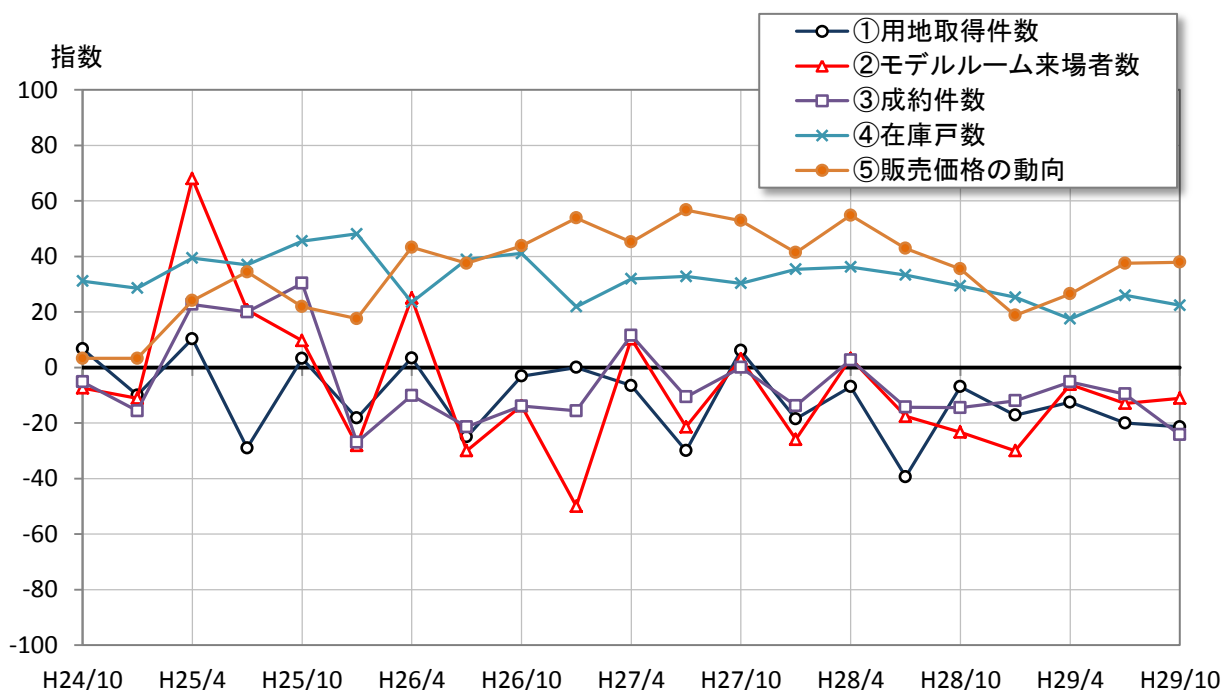
①②③⑤: {増加(上昇)したとする回答数 - 減少(下落)したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

④ : {減少したとする回答数 - 増加したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」、「変わらない」の回答は0として算定(-100~+100、0が判断の分かれ目)。

(2) 指数の推移

図表 II-1



2. 不動産流通業（住宅地）

既存マンション等

「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」「③成約件数」「④取引価格」の各指数とも、前回からそれぞれ 11.7ポイント、1.4ポイント、2.9ポイント、8.7ポイント上昇した。

売却依頼件数は16期連続して、購入依頼件数は6期連続して、成約件数は14期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。一方、取引価格は19期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

既存戸建住宅等

「③成約件数」「④取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 0.4ポイント、4.2ポイント上昇した。「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」の各指数は前回からそれぞれ 8.0ポイント、13.1ポイント下落した。

売却依頼件数は平成18年7月調査以降46期連続して、購入依頼件数は10期連続して、成約件数は17期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。一方、取引価格は19期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

土地

「④取引価格」の指数は前回から2.8ポイント上昇した。「①売却依頼件数」「②購入依頼件数」「③成約件数」の各指数は前回からそれぞれ 11.3ポイント、32.8ポイント、5.0ポイント下落した。

今回の調査では、購入依頼件数が5期ぶりに減少傾向にあるとの見方が多い状況に転じた。

また、売却依頼件数は3期連続して、成約件数は14期連続して減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。一方、取引価格は19期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

(1) 各調査の動向指数

		今回調査時点 (平成29年10月1日現在)	前回調査時点 (平成29年7月1日現在)
既存 マンション等	①売却依頼件数	-10.3	-22.0
	②購入依頼件数	-17.2	-18.6
	③成約件数	-31.6	-34.5
	④取引価格	13.8	5.1
既存 戸建住宅等	①売却依頼件数	-19.7	-11.7
	②購入依頼件数	-18.0	-4.9
	③成約件数	-22.0	-22.4
	④取引価格	10.8	6.6
土地	①売却依頼件数	-18.0	-6.7
	②購入依頼件数	-8.2	24.6
	③成約件数	-10.0	-5.0
	④取引価格	23.0	20.2

【各指数の作成方法】

①②③: {増加したとする回答数 - 減少したとする回答数} ÷ 全回答数 × 100

④ : {(上昇したとする回答数 × 2 + やや上昇したとする回答数)

- (やや下落したとする回答数 + 下落したとする回答数 × 2)} ÷ 2 ÷ 全回答数 × 100

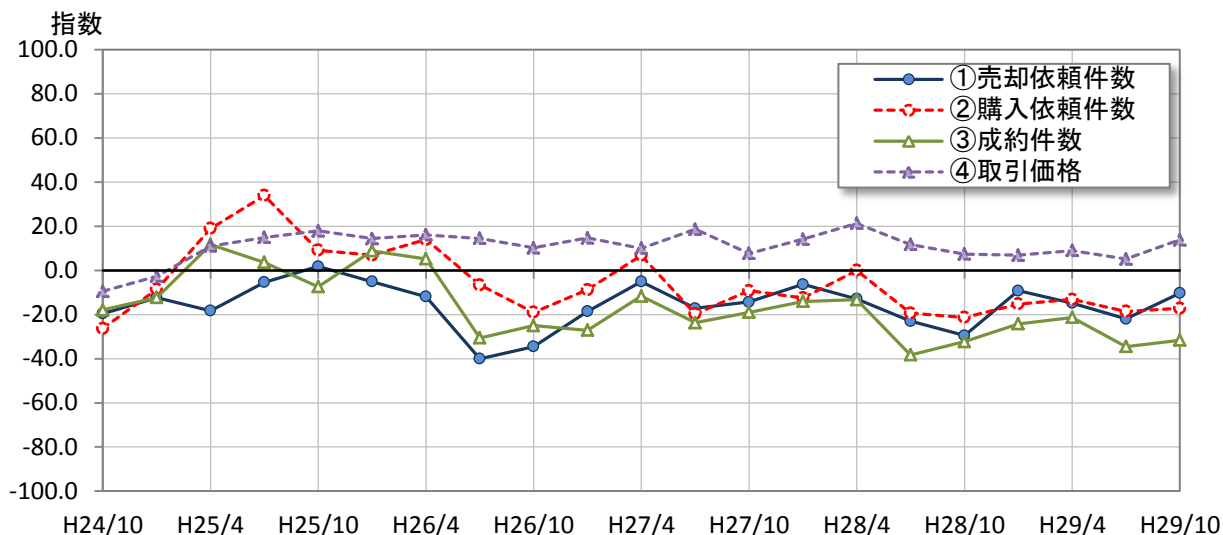
(注) 「横ばいである」の回答は0として算定(-100~+100、0が判断の分かれ目)。

※ 今回の調査より、「マンション(中古等)」を「既存マンション等」に、「戸建(中古等)」を「既存戸建住宅等」に、表記をそれぞれ変更いたしました。詳細は7ページをご覧ください。

(2) 指数の推移

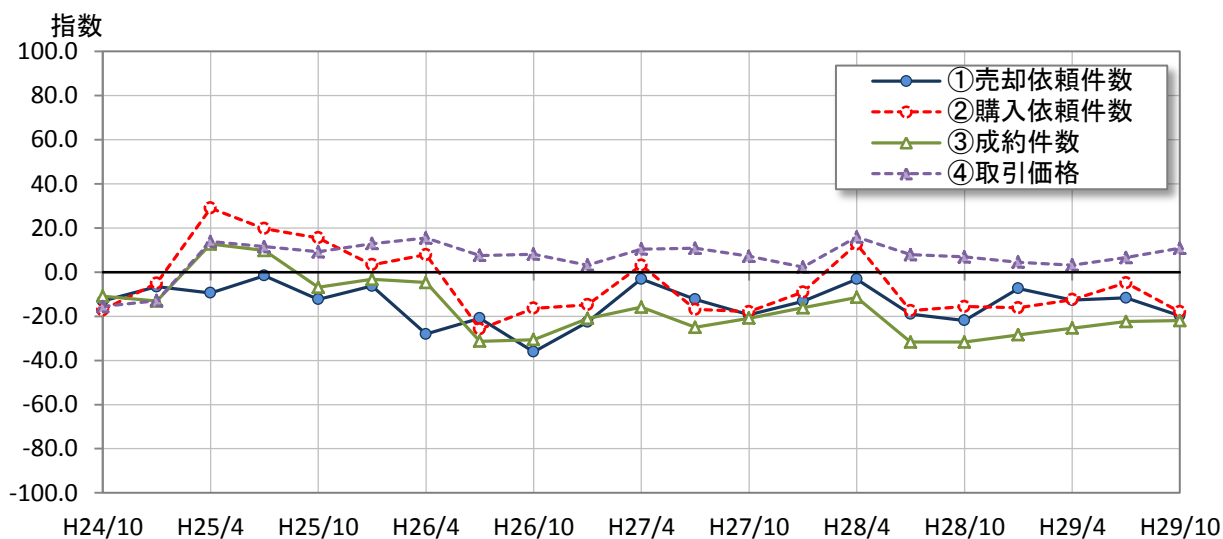
①既存マンション等

図表Ⅱ-2-①



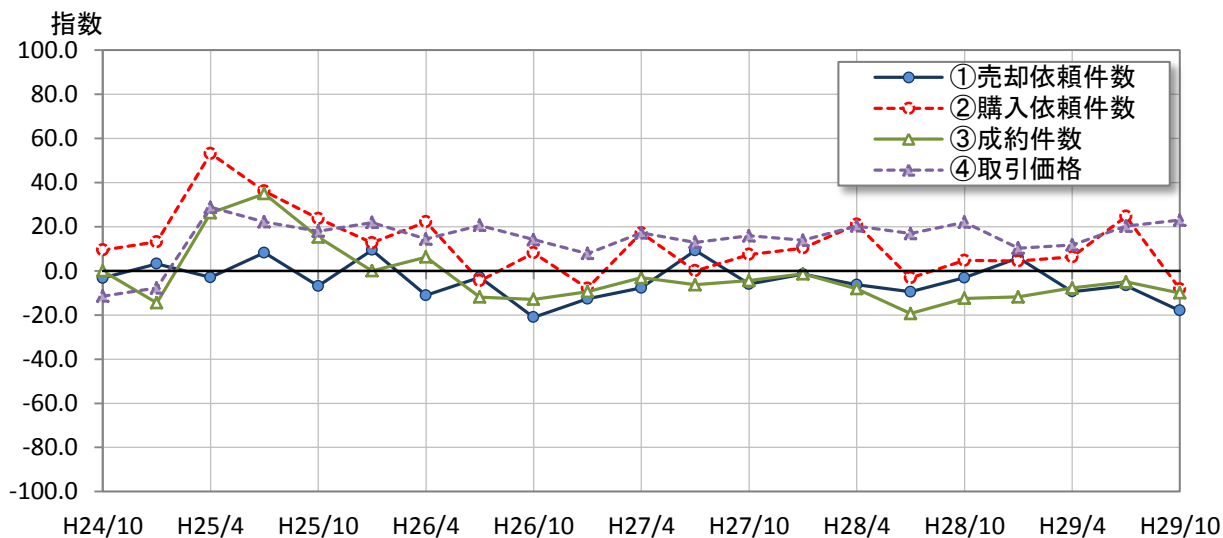
②既存戸建住宅等

図表Ⅱ-2-②



③土地

図表Ⅱ-2-③



3. ビル賃貸業

「①空室の状況」の指数は、前回から 3.9ポイント下落し 9.4ポイントとなった。17期連続して空室は減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

「②成約賃料動向」の指数は、前回から 17.2ポイント上昇し 21.7ポイントとなった。15期連続して成約賃料が上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

(1) 各調査の動向指数

	今回調査時点 (平成29年10月1日現在)	前回調査時点 (平成29年7月1日現在)
①空室の状況	9.4	13.3
②成約賃料動向	21.7	4.5

【各指数の作成方法】

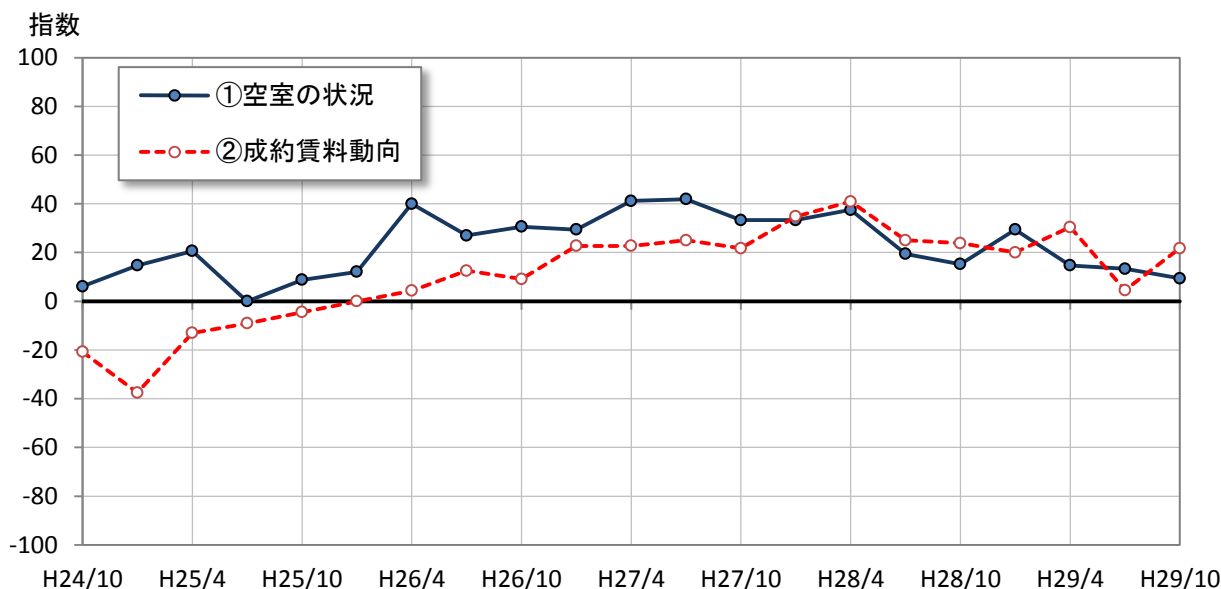
①: (減少傾向とする回答数－増加傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

②: (上昇傾向とする回答数－低下傾向とする回答数) ÷ 全回答数 × 100

(注) 「横ばいである」の回答は0として算定(-100～+100、0が判断の分かれ目)。

(2) 指数の推移

図表Ⅱ-3



不動産流通業（住宅地）の調査結果表記の変更について

不動産業業況等調査結果の公表に当たっては、これまでは不動産流通業（住宅地）のマンションの回答にあたるものについて「マンション（中古等）」、戸建ての回答にあたるものについて「戸建（中古等）」という表記を行ってきましたが、平成29年10月調査の結果の公表から、以下の通りに変更いたしました。

（平成29年7月調査まで）	（平成29年10月調査以降）
マンション（中古等）	既存マンション等
戸建（中古等）	既存戸建住宅等
土地	土地 ※変更なし

今回の変更は不動産流通業（住宅地）の調査結果の公表に当たっての表記の変更であり、調査票の質問項目の文言の変更したものではありません。

なお、不動産流通業（住宅地）の調査以外の経営状況、住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業の調査結果については変更ありません。

調査の概要

1. 目的

本調査は、不動産市場における供給者及び需要者サイド並びに不動産流通（仲介）業者の動向を把握し、よりの確な不動産市場の需給動向を把握することにより、国土交通行政に資することを目的とする。

2. 調査対象

三大都市圏及び地方主要都市において不動産業を営む企業を対象に、不動産業の業種（住宅・宅地分譲業、不動産流通業（住宅地）、ビル賃貸業）、事業規模（大手業者、中小業者）等を考慮して、142社を選定した。

3. 調査時期

1月、4月、7月、10月

4. 調査項目

経営の状況、取引状況 等

5. 調査方法

郵送またはEメールによるアンケート調査

6. 調査機関

一般財団法人土地総合研究所

参考： 今回のアンケート回収率は以下のとおり

	対象数	回収数	回収率
住宅・宅地分譲業	45	30	66.7%
不動産流通業（住宅地）	70	62	88.6%
ビル賃貸業	27	24	88.9%
計	142	116	81.7%

【照会先】

一般財団法人 土地総合研究所 山越 啓一郎

TEL:03-3509-6972

FAX:03-3509-6975

e-mail:gyoukyou@tochi.or.jp